OFFENBACH AN DER QUEICH

BEBAUUNGSPLAN
„GERMERSHEIMER STRASSE 77“

BEGRÜNDUNG NACH § 9 ABS. 8 BAUGB

Bachtler ● Böhme + Partner | Bruchstraße 5 | 67655 Kaiserslautern | 0631/36158-0 | buero@bbp-kl.de

BACHTLER
BÖHME +
PARTNER

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis und Zielsetzung der Planänderung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

In der Gemeinde Offenbach an der Queich besteht eine hohe Nachfrage an Wohnbauflächen, nicht nur in den derzeit in der Entwicklung befindlichen Neubaugebieten am Ortsrand, sondern insbesondere auch innerhalb der zentralen Bereiche der gewachsenen Ortslage. In diesem Zusammenhang besteht die Absicht eines Investors, im rückwärtigen Bereich der Germersheimer Straße / Im See ein Wohnbauprojekt zu errichten. Geplant ist hier der Neubau zweier Mehrfamilienwohnhäuser mit je 6 Wohneinheiten.

Die Gemeinde Offenbach an der Queich unterstützt dieses Vorhaben, da es die Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort stärkt und mit den kommunalen Planungsabsichten übereinstimmt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte am 27.01.2010. Beauftragt mit der Aufstellung wurde das Büro Bachtler, Böhme + Partner, Kaiserslautern.

2. Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a BauGB i.V. m. § 13 BauGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes für die Vorprüfung des Einzelfalls.
b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

3. Grundlagen

3.1 Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Der Bebauungsvorschlag des Architekturbüros Y. Schaurer, Edenkoben, 17.06.2010
- Der Auszug aus der Liegenschaftskarte im Vektorformat des Vermessungs- und Katasteramtes Landau / Pfalz

3.2 Lage des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Die Gemeinde Offenbach an der Queich ist Sitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde und liegt im Landkreis Südliche Weinstraße, im Südteil der Region Rheinpfalz.

Das zur Überplanung vorgesehene Gebiet des Bebauungsplans „Germersheimer Straße 77“ befindet sich im rückwärtigen Bereich der Grundstücke entlang der Germersheimer Straße. Es wird von der Bebauung der Germersheimer Straße Süden, der Bebauung der Straße Im See im Osten und der Bebauung der Mozartstraße im Norden begrenzt wird. Im Westen befinden sich Gärten der Bebauung an der Germersheimer Straße.

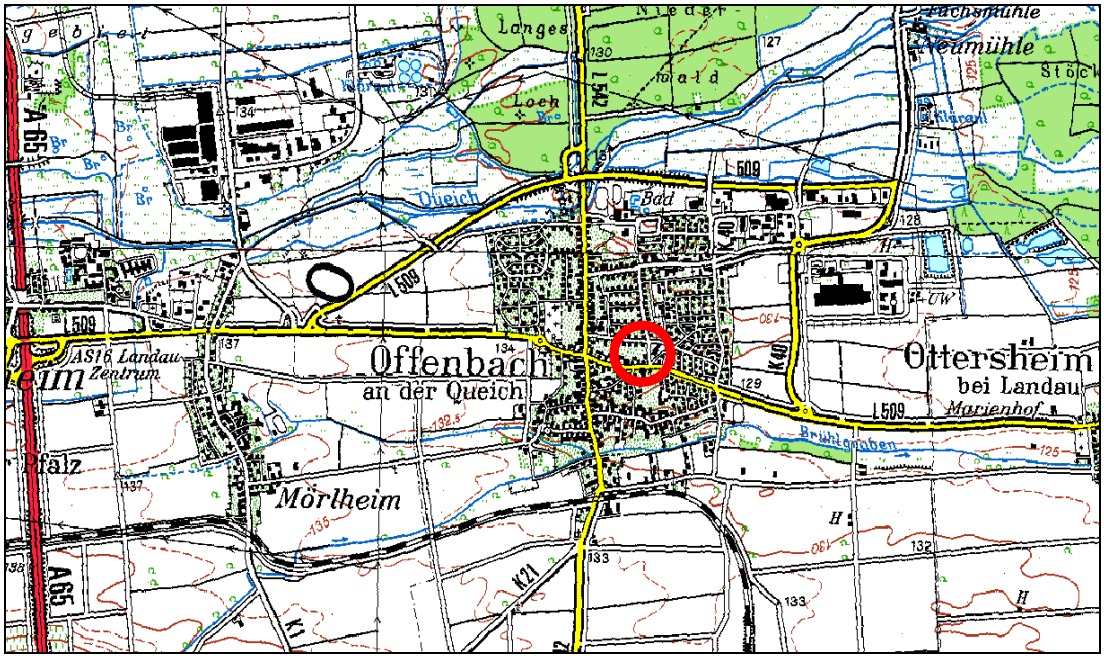


Abb. 1: Lage des Plangebiets | Quelle: TK 50, Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches einschließlich aller Parzellennummern des Bebauungsplans ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 0,2 ha.

Der Geltungsbereich wurde unter Inanspruchnahme von Teilen der Parzelle 3490 (östlich zur Straße „Im See“ gelegen) geringfügig erweitert, um die Zufahrt gemäß dem Freiraum- und Stellplatzkonzept zu ermöglichen.

3.3 Ausgangssituation im Plangebiet

Im rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Germersheimer Straße befinden sich heute Gartenbereiche, die durch ihre ursprüngliche Funktion als Nutzgärten eine sehr große Tiefe aufweisen. Für eine Nachverdichtung sind sie daher gut geeignet, jedoch weisen sie aufgrund der geringen Breiten dieser Grundstücke ungünstige Zuschnitte für eine Bebauung nach heutigen Ansprüchen und Maßstäben auf. Daher werden mehrere Teilgrundstücke für das Projekt zusammengefasst.

Es ist nicht Planungswille der Gemeinde, über dieses Baugebiet nach Westen eine weitere Erschließung des Innenbereiches vorzunehmen. Die Erschließung des westlich angrenzenden Innenbereichs ist in Verbindung mit einer möglichen baulichen Entwicklung der tiefen Grundstücke der nördlich liegenden Mozartstraße zu sehen. Ferner ist eine Einzelparzellenerschließung zur Innenentwicklung über die Germersheimer Straße möglich.

Die Fläche sowie die westlich angrenzende Fläche zur Seestraße (Parzelle 3490) befindet sich bereits im Eigentum des Investors, so dass einer Umsetzung nach Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und Baugenehmigung nichts im Wege steht.

Abb. 2: Nutzungssituation im Plangebiet | Quelle: GoogleMaps, http://maps.google.de/maps, 03/2010

3.4 Infrastruktur | Erschließung | Ver- und Entsorgung

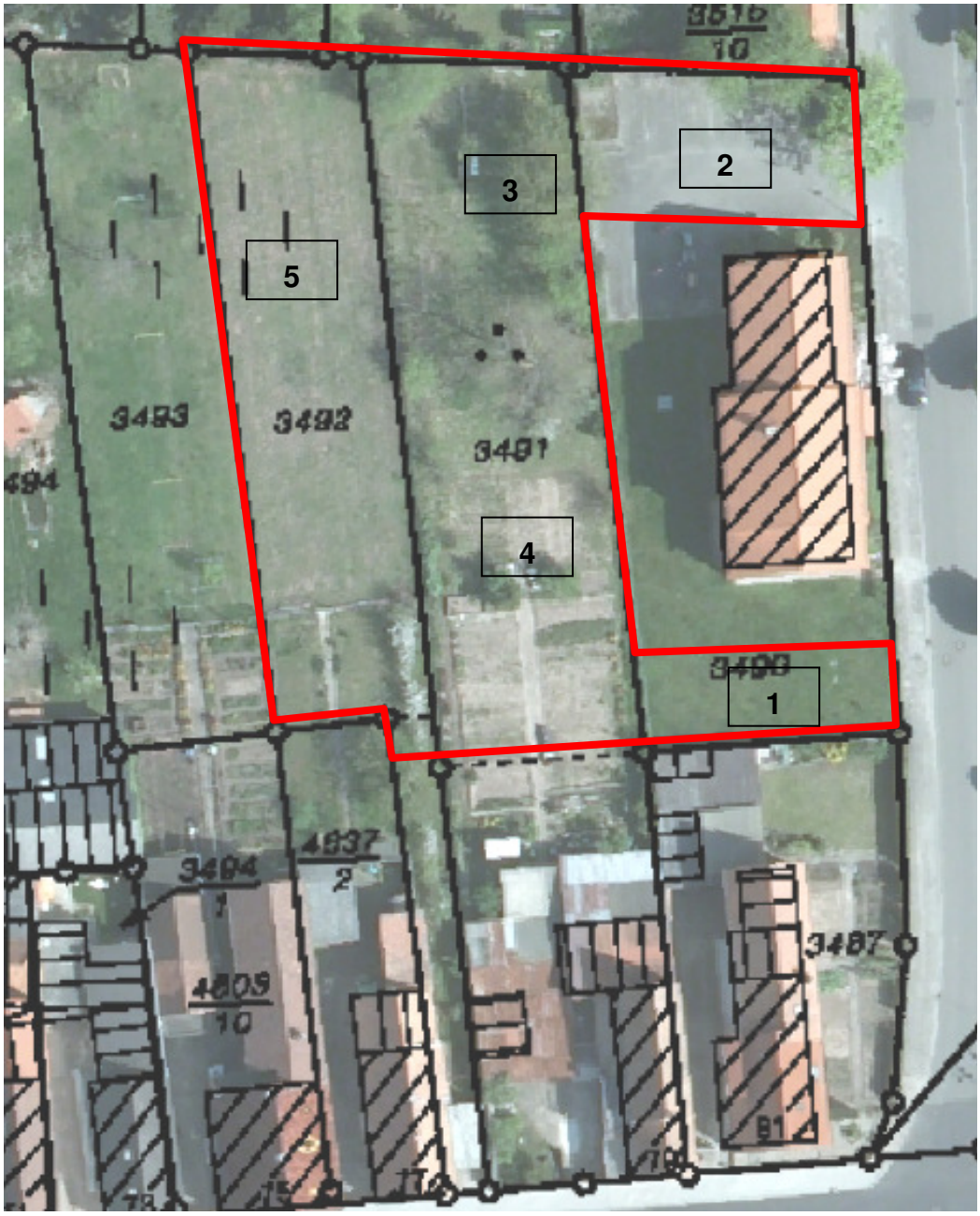
Die Anbindung des Gebiets erfolgt über die Straße Im See. Die Parzelle 3490 wurde ebenfalls vom Investor erworben, so dass eine Erschließung bzw. Anbindung an die in der Straße vorhandenen Leitungen hierüber erfolgen kann.

3.5 Belange von Natur und Landschaft | Umweltprüfung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein durch anthropogene Nutzungen geprägtes Umfeld innerhalb geschlossener Siedlungsflächen. Das Plangebiet ist geprägt durch Gartenflächen unterschiedlicher Nutzungsintensität. So ist das Umfeld des Bankgebäudes durch Rasen- und Parkplatzflächen bestimmt. Die restlichen Flächen sind Gartenparzellen intensiver Nutzung mit Gemüseanbau und Obstbäumen. Eine Parzelle dient als Ziegenweide.

Bis auf die Teilbereiche der Parkplatzflächen am Bankgebäude ist das Plangebiet unversiegelt.

Durch die Baumaßnahmen (Baukörper, Nebenanlagen, Stellplätze) werden voraussichtlich die bestehenden Obstbäume stark in Mitleidenschaft genommen. Ein Erhalt erscheint nicht sinnvoll. Als Ausgleich werden Pflanzpflichten für großkronige Obst-/Laubbäume festgesetzt.



Luftbild mit Darstellung des Bestandes (Ausschnitt aus der LANIS Abfrage)

1. Rasenfläche
2. Parkplatz
3. Obstbäume
4. Gemüsegarten
5. Ziegenweide

Die Anwendung des § 13a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abzusehen. Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz ist gleichfalls nicht notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 1a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher ist ein gesonderter Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich. Gleichwohl werden im vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die zu einer Abmilderung / Kompensation der zusätzlichen Beeinträchtigungen führen (vgl. Abschnitt 6.5 - Landespflegerische Belange)

4. Einfügung in übergeordnete und fachspezifische Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich, der am 08.08.1995 genehmigt wurde, ist die gesamte Fläche des Geltungsbereiches als Mischbaufläche dargestellt. Da die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ erfolgt, ist nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 anzupassen.

4.2 Fachplanerische Restriktionen

Im Widerspruch stehende Erkenntnisse oder Zielvorstellungen von Fachplanungen wie Schutzgebiete, die eine Bebauung und Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

5. Städtebauliche Planungsziele und Konzeption

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Konzeption eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, um eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Bei der Durchführung des Bebauungsplans "Germersheimer Straße 77“ sind insbesondere folgende Planungsziele zu berücksichtigen:

- Nachverdichtung der Fläche im Sinne des raumordnerischen Grundsatzes des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung, in Anlehnung und Weiterentwicklung der Nachverdichtungen bzw. Bebauungen zwischen den Straßen „Im See“ und „Am Neumühlweg“,
- Sicherung des Wohnstandorts Offenbach an der Queich durch die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung attraktiver Bauflächen in zentrumsnaher und verkehrsgünstiger Lage,
- Minimierung der durch eine zukünftige Bebauung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Konzeption für das Vorhaben sieht die Errichtung zweier Mehrfamilienwohnhäuser mit je 6 Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich der Germersheimer Straße / Im See. Die Erschließung der Anlage erfolgt über die Straße „Im See“. Hierzu werden zwei Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 3490 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Die Gebäude selbst einschließlich der ihnen zugeordneten privaten Freibereiche sind im Westen des Geltungsbereichs vorgesehen. Die Zufahrten und Stellplatzflächen befinden sich im Osten.

Abb.: Lageplan (unmaßstäblich) | Quelle: Architekturbüro Yvonne Schaurer, Edenkoben, Stand 06/2010

6. Erforderlichkeit der Planinhalte / Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entgegen der Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Diese Änderung der Ausweisung ergibt sich aus den tatsächlich vorherrschenden Nutzungen im Norden und Osten des Plangebietes.

Im gesamten –kleinen- Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll im Wesentlichen die Wohnfunktion vorherrschen. Nicht störende Handwerksbetriebe (z.B. Frisör) und Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen ebenfalls zulässig sein.

Alle anderen zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet werden auf Grund des jeweiligen, höheren Flächenanspruchs oder „Störungsgrads“ ausgeschlossen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen sind an anderer Stelle im Gemeindegebiet verträglicher anzuordnen und dort auch entsprechend zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ / GFZ) sowie der maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}) geregelt.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl –GFZ- orientiert sich an dem Wert der BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet.

Die festgesetzte Grundflächenzahl –GRZ- von 0,6 übersteigt den „Regelwert“ eines Allgemeinen Wohngebietes um 0,2.

Diese Überschreitung des Wertes aus der Baunutzungsverordnung ist gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO (am 1. August 1962 überwiegend bebaute Gebiete) zulässig. Dies ist zur Gewährleistung einer sinnvollen baulichen Nutzung des Grundstücks erforderlich. Die getroffene Festsetzung leitet sich aus den Werten des städtebaulichen Umfeldes an der Germersheimer Straße ab. Somit wird eine städtebaulich angestrebte innerörtliche, verdichtete Bebauung, die sich im Wesentlichen aus der Bestandssituation ableitet, umsetzbar.

Durch die festgesetzten überbaubaren Flächen mit den Abständen untereinander und zu den Nachbarbereichen wird ferner sichergestellt, dass ausreichende Freiraumflächen verbleiben und somit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden können.

Die Festsetzung von GRZ und GFZ in Verbindung mit den Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe sollen befriedigende Wohn- und Arbeitsbedingungen in den zulässigen Nutzungen ermöglichen. Sie dienen der Verhinderung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds.

Eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen um jeweils 3 m wird bei der Errichtung von Gebäuden mit reinen (einseitigen) Pultdächern relevant. Hierdurch wird die Entstehung von unmaßstäblich hohen Wandflächen verhindert.

Eine Begrenzung der zulässigen Vollgeschosse erfolgt nicht, da sie städtebaulich nicht relevant ist. Die Kubaturen der Gebäude werden vielmehr durch Geschossflächenzahl sowie Gebäudehöhen hinreichend geregelt.

Die neue Bebauung nimmt die Dimensionen der Gebäude im östlich benachbarten Bereich (Wohnbauentwicklung der letzten 15 Jahre) auf und entwickelt diese mit der Zielsetzung weiter, zeitgemäßen Wohnraum anbieten zu können.

6.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

Aus städtebaulichen Gründen sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), nicht überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt. Sie werden wie folgt zugelassen:

Es wird unterschieden zwischen drei verschiedenen Flächen für Nebenanlagen

In **Nebenanlagen „St“** sind lediglich nicht überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen zulässig.

In **Nebenanlagen „CP“** sind lediglich überdachte und nicht überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen zulässig.

In Flächen für **Nebenanlagen „Ga“** sind darüber hinaus auch Garagen zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung und Entsorgung des Gebietes dienen, sind ohnehin allgemein zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

6.4 Beschränkung der Wohnungen pro Wohngebäude

Die maximale Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf 6 begrenzt, um die Entstehung unmaßstäblicher und der Ortslage unangepasster Wohnbauprojekte mit hoher Verdichtung zu verhindern.

6.5 Landespflegerische Belange

Die Anwendung des § 13a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abzusehen. Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz ist gleichfalls nicht notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das durch Gartennutzung geprägte Plangebiet ist hinsichtlich des Artenschutzes von untergeordneter Rolle, jedoch ist die Freifläche mit ihrem Obstbaumbestand derzeit prägend für das Ortsbild.

Mit der Überplanung entfallen die für das Wohnviertel charakteristischen Gartenstrukturen. Zudem erfolgt eine Versiegelung bislang offener Bodenflächen im Umfang von rund 1.600 m².

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 1 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher ist ein gesonderter Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich.

Gleichwohl werden im vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die zu einer Abmilderung / Kompensation der oben geschilderten zusätzlichen Beeinträchtigungen, insbesondere hinsichtlich des Themas Orts- und Landschaftsbild führen sollen:

So werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Baumpflanzungen als grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die der grüngestalterischen Einbindung des Gebietes dienen.

Bei den absehbaren Baumaßnahmen werden die bestehenden Obstbaumstrukturen erheblich in Mitleidenschaft gezogen werden. Es erscheint daher und von der Bedeutung der Obstbäume nicht erforderlich, diese Strukturen zu erhalten. Als Ausgleich sollen mindestens 4 großkronige Obst-/Laubbäume gepflanzt werden.

Darüber hinaus muss je angefangene 300qm Grundstücksfläche ein Laubbaum-Hochstamm gepflanzt werden. Somit wird sich angestrebte Gartenstadt ähnliche Durchgrünung entwickeln können.

6.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers der Verkehrsflächen sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung oder von Fußwegen erforderliche Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) werden auch auf den Baugrundstücken für zulässig erklärt, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen.

Die getroffenen Festsetzungen berechtigen den zuständigen Straßenbaulastträger unmittelbar noch nicht dazu, erforderliche Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) auf den betroffenen Privatgrundstücken herzustellen und zu unterhalten, solange die aus dem Eigentum fließende entsprechende Rechtsmacht des Grundstückseigentümers noch nicht auf ihn übergegangen ist. Hierfür besteht u.a. die Möglichkeit der Belastung des Grundstücks mit einem Recht (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Im Regelfall verbleiben die betreffenden Flächen jedoch weiterhin im Eigentum der jeweiligen Eigentümer. Die Festsetzung erfolgt, um den Flächenabzug für die Erschließungsanlage möglichst gering zu halten und um den Grundstückseigentümern eine Anrechnung dieser Flächen auf die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 BauNVO zu ermöglichen.

6.7 Niederschlagswasser-Bewirtschaftung (§ 9 Abs. 4BauGB i.V.m. § 51 IV LWG)

Das Plangebiet ist bisher im Generalentwässerungsplan als „Versickerungsfläche“ ausgewiesen. Um nachteilige Veränderungen des Kanalnetzes (Regenwasser) zu vermeiden, sind entsprechende Versickerungs- und Rückhaltemaßnahmen zu ergreifen.

Auf Grundlage der Regelungen der Verbandsgemeindewerke zur Niederschlagswasserbewirtschaftung dürfen im Plangebiet von maximal 20 % der versiegelten Grundstücksfläche die Niederschlagswässer ungedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Bei darüber liegenden Versiegelungswerten muss für das anfallende Niederschlagswasser eine entsprechende Rückhaltung (Zisternen, Mulden, Teiche, Dachbegrünung etc.) erfolgen. Im Rahmen der Bauanträge ist dies in einem Niederschlagswasserkonzept darzulegen.

6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO RLP)

In den Bebauungsplan ist. gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung und die Zahl der notwendigen Stellplätze integriert. Über diese Festsetzungen ist als örtliche Bauvorschrift getrennt zu beschließen. In den Mischgebieten wird die Zahl der notwendigen Stellplätze nach LBauO mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt, da die Erfahrung der jüngsten Zeit gezeigt hat, dass die Mindestforderung von 1 bis 1,5 Stellplatz je Wohneinheit in aller Regel nicht ausreichend ist, um den tatsächlich entstehenden Stellplatzbedarf auf den Grundstücken abdecken zu können, selbst wenn die öffentliche Verkehrsinfrastruktur vorhanden ist.

Ziel der darüber hinaus getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit all zu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, zur Dach- und Fassadengestaltung und Grundstückseingrünung sowie zur Art der Flächenbefestigung.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Grundstücke befinden sich im Eigentum des Investors. Für die Umsetzung der Planung ist somit kein Umlegungsverfahren erforderlich.

Erstellt im Auftrag der
Gemeinde Offenbach an der Queich

durch
Bachtler Böhme + Partner

Kaiserslautern / rie-bö